

Kraków, dnia 15.05.2023 r.

AB.V.6740.1.282.2022.SP

## DECYZJA NR AB.V.1.473.2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 07.07.1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 775),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22.09.2022r.

**udzielam pozwolenia na budowę i zatwierdzam**

**projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany**

dla Inwestora: DUOLIFE sp. akcyjna, ul. Topolowa 22, 32-082 Więckowice

dla inwestycji pn.: „Budowa budynku usługowo-handlowego (sprzedaż suplementów diety) z wewn. Inst.: wod.-kan., elektrycznych, c.o., gaz, wentylacja, rozbudowa zewnętrznego odcinka wewnętrznej instalacji wodociągowej, elektrycznej i telekomunikacyjnej, rozbudowa zewnętrznej instalacji deszczowej, rozbudowa parkingu na dz. nr 119/2, 119/3 w m. Więckowice, gm. Zabierzów.”

Kategoria obiektów: XVII, XXII, VIII

Projektant główny: mgr inż. arch. Rafał Socha – posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń– nr DRS/INN/600/491/07 z dnia 03.08.2007r., wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SL-1251;

**z zachowaniem następujących warunków:**

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- a) spełnienie wymagań zawartych w uzgodnieniach branżowych oraz w innych dokonanych uzgodnieniach, pozwoleniach,
- b) roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, teren budowy odpowiednio zabezpieczyć,
- c) w związku z art. 75 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska zobowiązuje się inwestora do uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności odnowę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie określonym w dokonanych uzgodnieniach i warunkach niniejszej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy prowadzeniu robót budowlanych należy uwzględnić obowiązki dotyczące ochrony drzew i krzewów wynikające z ustawy o ochronie przyrody,
- d) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę i można je wykonywać tylko na terenie objętym pozwoleniem,
- e) przed oddaniem budynku do użytkowania należy zgodnie z art. 6 ustawy Prawo budowlane zrealizować obiekty i urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej zapewniające spełnienie wymagań i warunków użytkowania zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane, typu: przyłącza i inne. Realizacja powyższych obiektów i urządzeń może nastąpić na podstawie właściwej decyzji o pozwoleniu na budowę ewentualnie na podstawie zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane bądź art. 29a ww. ustawy.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- a) Inwestor jest zobowiązany do dokonania czynności o których mowa w art. 42 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ,
- b) Kierownik budowy obowiązany jest do spełnienia wymogów określonych w art. 45a ust. 1 ww. ustawy.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 , art. 42 ust. 1 i 4 oraz art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr 119/2, 119/3, 119/6, 119/9, 119/8 w m. Więckowice, gm. Zabierzów

### UZASADNIENIE

W dniu 22.09.2022r. Inwestor działający za pośrednictwem Pełnomocnika, złożył w tut. organie administracji arch.-bud. wniosek o pozwolenie na budowę przedmiotowego zamierzenia i na takie zamierzenie inwestycyjne jest wydana nin. decyzja.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym wykonano czynności mające na celu ustalenie obszaru oddziaływania dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Zgodnie z definicją strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, zawartą w art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 07.07.1994 r. – „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Natomiast obszar oddziaływania obiektu to, zgodnie z art. 3 pkt 20



ww. ustawy: „*należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu*”. Mając na uwadze powyższe przepisy, obszar oddziaływania dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego został ustalony na podstawie przepisów prawa materialnego tj. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* zwanego dalej „warunkami technicznymi” oraz z uwzględnieniem możliwości zabudowy terenów nieruchomości sąsiadujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, na podstawie przeznaczenia terenu, określonego w obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – *zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15.04.2004r.*

Tut. organ po przeprowadzonej analizie stwierdził, że działka na której znajduje się inwestycja zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem „M1U” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług). Po przeanalizowaniu gęstości obciążenia ogniowego projektowanych obiektów i możliwości zabudowy nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, tut. organ ustalił, że obszar oddziaływania na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* - wynosi 20 metrów od ścian budynków nie będących ścianami oddzielenia ppoż. Zatem na podstawie przepisów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* oraz analizie określającej przeznaczenie i warunki zabudowy nieruchomości sąsiadujących z planowaną inwestycją na podstawie wyżej cytowanej uchwały tut. organ ustalił, że obszar oddziaływania zamyka się na działkach inwestycyjnych. Wobec powyższych ustaleń w dniu 18.10.2022r. zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, tut. organ administracji arch. – bud. zawiadomił o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym strony postępowania, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*.

Po sprawdzeniu projektu tut. organ wystosował w dniu 18.10.2022r. postanowienie o uzupełnieniu braków. W dniu 02.12.2022r. tut. organ na wniosek pełnomocnika zawiesił postępowanie administracyjne. Braki zostały uzupełnione w dniu 03.04.2023r. i tut. organ postanowieniem w dniu 17.04.2023r. podjął postępowanie. Tut. organ w dniu 17.04.2023r. wydał zawiadomienie na podstawie art.10 *Kodeksu postępowania administracyjnego* o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy zgromadzonym na etapie toczącego się postępowania.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/161/04 Rady Gminy Zabierzów z dnia 15.04.2004r. działka na której znajduje się inwestycja, zlokalizowana jest w terenie „M1U” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług) z przeznaczeniem na cele zabudowy związanej z prowadzeniem nieuciążliwej działalności usługowej. Zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące projektowanej zabudowie i funkcjonalnie z nią związane to: dojścia i dojazdy do budynku, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zatem projektowana inwestycja w zakresie przeznaczenia terenu jest zgodna z przepisami. Zapisy ww. miejscowego planu, ustaliły zasady kształtowania zabudowy. Tut. organ uwzględniając powyższe stwierdził zatem, że przedmiotowe zamierzenie budowlane jest zgodne z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania dla przedmiotowego terenu oraz ogólnymi zapisami ww. miejscowego planu.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się oraz nie oddziałuje negatywnie na obszar „*Natura 2000*”. Po przeprowadzeniu analizy pod kątem oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko tut. organ stwierdza, że przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* toteż przedmiotowe zamierzenie inwestycyjnie nie wymagało uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, na podstawie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania i wpisane do właściwej izby samorządu zawodowego. Projektanci złożyli stosowne oświadczenie, zgodnie z art. 34 ust.3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projekt posiada wymagane przepisami opinie i uzgodnienia m.in.: uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. ppoż. 23.02.2023r.- bez uwag, uzgodnienie z rzeczoznawcą sanitarnohigienicznych- 14.03.2023r. – bez zastrzeżeń, decyzja wyłączenia gruntu z



produkcji rolnej znak: OS.II.6622.16.1.2022.KR.268 z dnia 29.11.2022r., uzgodnienie zmiany zagospodarowania terenu znak: WGK.7211.1.6.2023.KS z dnia 27.03.2023r.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany został opracowany zgodnie z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi. Projektant dołączył informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Inwestor złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* - orzeczono jak w sentencji.

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, za pośrednictwem Starosty Krakowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14.06.1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2023 r. 775), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### **Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej**

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2022, poz. 2142 z późn. zm.) jednostki budżetowe i samorządu terytorialnego zwolnione są z opłaty skarbowej.



(pieczęć okrągła)

z up. STAROSTY

*Sylwia*  
inż. Sylwia Karolczak - Ptak  
Starszy Inspektor  
w Wydziale Architektury

(pieczęć imienna i podpis osoby up. do wydania decyzji)

#### **Decyzja niniejsza jest ostateczna**

z up. STAROSTY  
*Sylwia*  
inż. Sylwia Karolczak - Ptak  
Starszy Inspektor  
w Wydziale Architektury

z dniem 17.06.2023  
Kraków, dnia 22.06.2023

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE  
Wydział Architektury  
Referat V Architektoniczno-Budowlany  
30-037 Kraków, al. Słowackiego 20  
tel. (12) 634 12 00 w. 437, 438, 439, 446

#### Otrzymują (strony postępowania):

1. Inwestor działający przez pełnomocnika;
2. Jaroń Jan i Elżbieta,
3. Chamczyk Paweł i Hanna,
4. Łyżwa Przemysław,
5. Klentak-Łyżwa Dorota,

Adres stron z pozycji 1-5 w aktach sprawy.

6. AB a/a.

#### Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Zabierzów

#### **Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem.
  - 1) Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - 2) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy prawo budowlane
  - 3) ustanowić kierownika budowy
  - 4) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, gdy taki obowiązek został określony w niniejszej decyzji pozwolenia na budowę
  - 5) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
3. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art.54 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany

uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art.55 ust.1 pkt1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art.55 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).
6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. (zob. art.59 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art.57 ust.6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).